RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Administradores e Quotistas da
Itaguarema Imobiliária Ltda. – Em Recuperação Judicial
Recife – PE

Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações financeiras da **Itaguarema Imobiliária Ltda. – Em Recuperação Judicial** ("**Empresa**"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto quanto aos possíveis efeitos dos assuntos descritos na seção intitulada "Base para opinião com ressalvas", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam, adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Itaguarema Imobiliária Ltda. – Em Recuperação Judicial** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalvas

i. Ficamos impossibilitados de aplicar os devidos procedimentos de auditoria sobre o saldo do ativo imobilizado em virtude da Empresa não possuir o controle patrimonial dos bens componentes desta rubrica em 31 de dezembro de 2025. Adicionalmente, conforme requerido pelo Pronunciamento Técnico CPC 01 (R1) – Redução ao Valor Recuperável de Ativos, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC e aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, a Empresa deve preparar estudo visando assegurar que seus ativos não estejam registrados contabilmente por valor superior àquele passível de ser recuperado por uso ou por venda. A Empresa possui um saldo de R$2.654.458 relativo ao ativo imobilizado em 31 de dezembro de 2025 sem que haja um estudo de recuperabilidade sobre o mesmo. Desta forma, não foi possível concluirmos sobre a necessidade de reconhecimento de perda estimada para que o valor do imobilizado não exceda o seu valor esperado de recuperação ou reversão, bem como sobre os possíveis impactos no resultado e nos fluxos de caixa do exercício.

ii. Não identificamos o registro contábil e o correspondente recolhimento de Imposto sobre Operações Financeiras (IOF) oriundos de operações entre partes relacionadas, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 19. A Administração entende que tais operações tem como único objetivo a racionalização do fluxo financeiro das empresas do grupo, uma vez que, praticamente, apenas quatro delas geram receitas. Desta forma, não se caracterizam como "operações de mútuo", que estariam sujeitas a incidência do referido imposto. Não foi possível, por meio de procedimentos alternativos de auditoria, determinarmos os possíveis efeitos decorrentes deste assunto nas demonstrações financeiras objeto do nosso exame.

iii. A Empresa não reapresentou as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 com os efeitos dos ajustes de exercícios anteriores, conforme requerido pelas práticas contábeis adotadas no Brasil.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Empresa, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalvas.

Ênfases

Desempenho operacional

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 1(c), a Empresa apresentou capital circulante líquido negativo e prejuízos acumulados. Esses fatos estão sendo tratados pela Administração da Empresa, que espera reverter tais situações a médio prazo. Na opinião da referida Administração, não se fez necessário nenhum ajuste relativo à recuperação e classificação de ativos e/ou passivos, que poderia ser necessário em função destas circunstâncias. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Transações com partes relacionadas

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 19, a Empresa mantém saldos relevantes com partes relacionadas. Os resultados destas operações poderiam ser diferentes daqueles que seriam obtidos caso as transações fossem efetuadas com partes não relacionadas. Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 da **Itaguarema Imobiliária Ltda. – Em Recuperação Judicial**, apresentadas para fins de comparabilidade, foram anteriormente auditados por nós, cujo relatório emitido em 27 de junho de 2025 abordou assuntos semelhantes aos descritos da seção intitulada "Base para opinião com ressalvas". Além disso, não havíamos recebido documentação suporte relativa a rubrica "Outras contas a receber – Ativo não circulante" e ficamos impossibilitados de verificar se havia necessidade de ajustes no resultado e/ou fluxos de caixa do referido exercício em função de termos emitido um relatório dos auditores independentes com abstenção de opinião sobre as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Empresa é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Rio de Janeiro (RJ), 22 de maio de 2026.

Lopes, Machado
Auditors, Tax, Consultants & Business Advisers
BKR INTERNATIONAL | INDEPENDENT MEMBER

CRC-RJ-2026-O

Marcelo Galvão Guerra
Contador - CRC-RJ-087079/O-3

Thomás de Oliveira Maranhão Cavalcanti
Contador - CRC-PE-026437/O-7